

Ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Lunar Vega

Organisationsnummer: 769640-2325
Kommun: Haninge

INNEHÅLL

| | |
|---|---------|
| 1 Allmänna förutsättningar | Sida 2 |
| 2 Beskrivning av fastigheten | Sida 2 |
| 3 Beräknad anskaffningskostnad för fastigheten | Sida 3 |
| 4 Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga kostnader | Sida 4 |
| 5 Beräkning av föreningens årliga intäkter | Sida 4 |
| 6 Lägenhetsförteckning | Sida 5 |
| 7 Ekonomisk prognos | Sida 8 |
| 8 Känslighetsanalys | Sida 9 |
| 9 Nyckeltal | Sida 10 |

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Enligt digital signering med Svenskt bank-id av:

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN LUNAR VEGA

Kjell Thornblad

Reinhold Jonsson

Nils Pers

1 ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Lunar Vega med org.nr 769640-2325, som registrerats hos Bolagsverket 2021-08-03 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande och utan begränsning i tiden, upplåtelsen kan även avse mark om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Planen avser fastigheterna Täckerråker 1:248 och Täckerråker 1:249 i Haninge (Fastigheterna) med en bostadsarea som beräknas att uppgå till 4 729 m². Bostadsrättsföreningen har för avsikt att uppföra två flerbostadshus innehållandes 83 bostadsrättslägenheter på fastigheterna. Byggnationen har gått in i sitt slutskede och inflyttning beräknas till fjärde kvartalet 2023. Upplåtelsen beräknas ske andra kvartalet 2023 dock senast i samband med sista inflyttning.

Fastighetsförvärvet har skett genom att föreningen har förvärvat samtliga aktier i Stena Fastigheter Hvega 13 AB och Stena Fastigheter Hvega Lunar AB (Bolagen) som är ägare till Fastigheterna. Föreningen förvärvade därefter Fastigheterna genom en underprisöverlåtelse från Bolagen som kommer att likvideras genom säljarens försorg. Försäljning av fastigheterna via aktiebolag till en bostadsrättsförening ("Bolagsombildning") har prövats av Regeringsrätten 2006-05-03. Lägenheterna kommer att upplåtas med bostadsrätt och Fastigheterna utnyttjas sedan som säkerhet för föreningens lån.

Bostadsrättsföreningen har inte för avsikt att sälja Fastigheten. Om bostadsrättsföreningen ändå beslutar att sälja Fastigheten eller del av Fastigheten kommer det att finnas en latent skatteskuld som ska betalas vid försäljningen. Den latent skatteskulden beräknas uppgå till 18 825 289 kr vid tipunkten för planens upprättande kända förhållande.

Bygglov beviljades 2021-10-06.

Stena Fastigheter Inflyttningsklara lägenheter AB med org.nr 559351-2253 garanterar förvärvet av eventuella osålda (ej upplåtna) bostadsrätter senast på avräkningsdagen. Detta sker efter det att byggnaderna är färdigställda och placering av föreningens lån skett.

Stena Fastigheter Stockholm Holding 2 AB med org.nr 559295-8762, eller annat helägt bolag inom Stena Fastigheter koncernen, garanterar att den genomsnittliga räntan som uppgår till 2,88 % enligt planen inte överskrider under 2 år från och med upptagandet av Föreningens lån. Föreningen erhåller en likviditetsreserv som uppgår till 3 716 500kr för att täcka räntekostnaderna utifrån prognostiserad snittränta från år 3-16 i den ekonomiska prognosen.

Säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala insatser och upplåtelseavgifter enligt 4 kap 2 § bostadsrättslagen lämnas av Stena Fastigheter Stockholm Holding 2 AB med org.nr 559295-8762 eller Gar-Bo Försäkring AB.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifter grundar sig på vid tidpunkten för planens upprättande kända förhållande.

2 BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

| | |
|---------------------------------|---|
| Fastighetsbeteckning: | Täckerråker 1:248 och Täckerråker 1:249, Haninge kommun |
| Adress: | Gaffelseglet 13, 15 136 47 Haninge |
| Markareal: | 1 064 m ² |
| Boarea: | 4 729 m ² |
| Byggnadstyp: | Två flerbostadshus i 8 våningar |
| Antal bostadslägenheter: | 83 st |

Föreningen har fler än ett hus som är så placerade att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

Efterarbeten/garantiarbeten eller andra arbeten

Bostadsrättshavaren skall utan särskild ersättning hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid för entreprenörens utförande av efterarbeten, garantiarbeten eller andra arbeten.

Visningslägenheter

Stena Fastigheter Inflyttningsklara lägenheter AB med org.nr 559351-2253, eller annat helägt bolag inom Stena Fastigheter koncernen, äger rätt att nyttja ej upplåtna (osålda) samt av denne förvärvade lägenheter för visningsändamål.

Områdets utbyggnad

I området pågår olika arbeten fram till dess att utbyggnaden i området är avslutad. Någon rätt för bostadsrättshavaren att utkräva ersättning p.g.a. olägenheter av pågående arbeten på eller omkring föreningens fastighet föreligger ej.

Gemensamma anordningar på tomtmark

Gångvägar, planteringar och belysning.

Gemensamma anordningar och utrymmen

Byggnaden kommer att anslutas till fjärrvärme
Fjärrvärmeundercentral, elrumsamt samt fläkt- och hissmaskinsrum
En hiss per hus
Miljörum med fraktioner för grovsopor och kompostering
Porttelefon
Cykelrum och barnvagn- och rullstolsförråd
Kabel för bredband med telefoni och TV
Varmvatten-/vattenmätare

Värme

Fjärrvärme, vattenburen med radiatorer.

Ventilation

Mekanisk till- och frånluftsventilation.

Varmvatten

Mätare för individuell varmvattenmätning till varje lägenhet.

Bredband med telefoni och TV

Avtal tecknas med Leverantör.

Kortfattad byggnadsbeskrivning

| | |
|-----------------------------|--|
| Grundläggning: | Betongplatta på pålar |
| Stomme: | Betong, stålpelare i fasad |
| Ytterväggar: | Plåtkassett på utfackningsvägg med träribbor på del av entréplan |
| Innerväggar, lgh skiljande: | Betong |
| Innerväggar, ej bärande: | Gipsskivor på reglar |
| Innerväggar, bärande: | Betong alt. stålpelare |
| Yttertak: | Träkonstruktion med plåt och solceller |
| Trappor: | Betong |
| Fönster och fönsterdörrar: | Treglasfönster trä med aluminiumbeklädd utsida, vissa är fasta |
| Balkonger: | Prefabricerade av betong |
| Entrépartier: | Oljad trä |
| Lägenhetsytterdörrar: | Säkerhetsdörrar |

Kortfattad rumsbeskrivning

| Rum | Golv | Väggar | Tak | Övrigt |
|------------------------------------|---------|---------------------------------|-------|--|
| Hall | Parkett | Målat | Målat | Skåpinredning |
| Vardagsrum | Parkett | Målat | Målat | |
| Kök | Parkett | Målat Stänkskydd av kakel | Målat | Spishäll och ugn Kyl/frys, vissa lägenheter har separat frys- och kylskåp Diskmaskin Mikrovågsugn Spiskåpa Köksnickerier |
| Övriga rum | Parkett | Målat | Målat | Skåpinredning |
| Klädkammare/förråd | Parkett | Målat | Målat | Hylla, klädstång alt. garderob |
| Bad/dusch | Klinker | Kakel | Målat | Sanitetsutrustning Skåpinredning Duschskärm Tvättmaskin och torktumlare alt kombimaskin Handdukstork |
| Vissa lägenheter har även WC/dusch | Klinker | Kakel | Målat | Sanitetsutrustning Skåpinredning Duschskärm |

Försäkring

Fastigheten kommer att vara fullvärdeförsäkrad inklusive styrelseansvarsförsäkring.

3 BERÄKNAD ANSKAFFNINGSKOSTNAD FÖR FÖRENINGENS FASTIGHET

| | |
|---|-----------------------|
| Anskaffningskostnad inkl. köpeskilling fastighet/aktier*, lagfart-och inskrivningskostnader, entreprenadkostnad** samt övriga byggherrekostnader | 282 511 500 kr |
| Likviditetsreserv*** | 3 716 500 kr |
| Beräknad anskaffningskostnad | 286 228 000 kr |

* Varav det skattemässiga värdet vid planens upprättande är 87 968 640 kr

** Totalentreprenad enligt ABT 06 tecknat med Stena Bygg AB

*** Avser att täcka räntekostnaderna utifrån prognostiserad snittränta från år 3-16 i den ekonomiska prognosen

Uppskattat taxeringsvärde

Genom beräkning av taxeringsvärdet, enligt reglerna för den allmänna fastighetstaxeringen år 2022-2024, har taxeringsvärdet uppskattas enligt nedan:

| | |
|------------------------|-----------------------|
| Markvärde | 24 000 000 kr |
| Byggnadsvärde | 96 000 000 kr |
| Totalt värde ca | 120 000 000 kr |

4 FINANSIERINGSPLAN OCH BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER**Kapitalkostnader inkl. amortering**

Som säkerhet för föreningens lån lämnas pantbrev i föreningens fastighet. Föreningen har tecknat avtal med Handelsbanken 2022-12-14 avseende räntesäkring för 2/3 av lånet som kommer att ske senast 2024-01-15, löptiden för räntesäkring uppgår till 3 år och 5 år. Stena Fastigheter Stockholm Holding 2 AB med org.nr 559295-8762, eller annat helägt bolag inom Stena Fastigheter koncernen, garanterar att den genomsnittliga räntan som uppgår till 2,88 % enligt planen inte överskrider under 2 år från och med upptagandet av Föreningens lån. Lånen amorteras enligt bankoffert med 0,5% årligen de fem första åren, därefter enligt 95-årig serieplan.

| Lån | Belopp | Löptid | Ränta | Ränte- kostnad | Amortering | Kapitalkostnad |
|--------------------------------|-----------------------|--------|-------|---------------------|-------------------|---------------------|
| Bottenlån | 21 281 000 kr | 2 år | 3,89% | 827 831 kr | 106 405 kr | 934 236 kr |
| Bottenlån | 21 281 000 kr | 3 år | 3,49% | 742 707 kr | 106 405 kr | 849 112 kr |
| Bottenlån | 21 281 000 kr | 5 år | 3,54% | 753 347 kr | 106 405 kr | 859 752 kr |
| Räntegaranti 2,88 % under 2 år | | | | -485 206 kr | | -485 206 kr |
| Summa lån | 63 843 000 kr | | | 1 838 679 kr | 319 215 kr | 2 157 894 kr |
| Insatser | 144 636 000 kr | | | | | |
| Upplåtelseavgifter | 77 749 000 kr | | | | | |
| Summa finansiering | 286 228 000 kr | | | | | |

Summa kapitalkostnader inkl. amortering år 1 **2 157 894 kr**

Avskrivning enligt redovisningsregel K3 (ingår inte i nedan Summa beräknade årliga kostnader)*

Avskrivningar för löpande räkenskapsår sker enligt 1 % av byggnadens värde: 1 856 605 kr

Avsättningar**

Föreningens fastighetsunderhåll 40 kr/m² **189 160 kr**

Driftskostnader***

Styrelsearvode 50 000 kr
 Sociala kostnader styrelsearvode 16 000 kr
 Revisionsarvode 10 000 kr
 Ekonomisk förvaltning 65 000 kr
 Vattenavgifter 117 000 kr
 Värmeavgifter 236 000 kr
 Fastighetselekt**** 127 500 kr
 Renhållning 102 000 kr
 Teknisk förvaltning inkl. fastighetsskötsel, städning, jour, snöröjning samt sandning 567 000 kr
 Fastighetsförsäkring 60 500 kr
 Övrigt inkl. jour 52 000 kr

Summa driftskostnader **1 403 000 kr**

Övriga kostnader

Fastighetsavgift bostäder*****

Summa övriga kostnader **0 kr**

Summa beräknade årliga kostnader år 1 **3 750 054 kr**

* Basen för avskrivningen beräknas till 1 % av byggnadens värde då kostnaden för respektive komponent inte är känd vid kalkylens upprättande. Avskrivningsbeloppet beräknas utifrån ett schablonvärde för byggnadskostnader som fastställts av Statistiska Centralbyrån per 2021-11-18 och uppgår till 39 260 kr per boarea och lokalarea.

** Enligt föreningens stadgar ska en årlig avsättning ske med minst 0,1 % av taxeringsvärdet. Fastighetens löpande underhåll säkerställs genom avsättning tillsammans med amortering.

*** Driftskostnaderna är uppskattade efter normalförbrukning. Variationer över åren förekommer och det beräknade värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre.

**** Kostnaden är uppskattad efter avdrag av solceller.

***** Föreningen är befriad från fastighetsavgift avseende bostäder under de första 15 åren efter fastställt värdeår. Eventuell fastighetsskatt avseende bostäder till och med fastställt värdeår betalas av entreprenören.

5 BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

För bostadsrätt i föreningens fastighet betalas en av styrelsen fastställd årsavgift i enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar. Årsavgiften avvägs så, att den i förhållande till lägenhetens andelstal kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens löpande utgifter, amorteringar och avsättning till fastighetsunderhåll.

| | | |
|---|----------------------|---------------------|
| Årsavgift lägenheter | 4 729 m ² | 3 629 304 kr |
| Årsavgift varmvatten | | 120 750 kr |
| Summa beräknade årliga intäkter år 1 | | 3 750 054 kr |

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN LUNAR VEGA

5 LÄGENHETSFÖRTECKNING

Insatser, upplåtelseavgifter och årsavgifternas fördelning mellan lägenheterna framgår av nedanstående specifikation över samtliga lägenheter.

| Lghnr | Storlek | Boarea* | Mark | Andelstal** | Insats | Upplåtelseavgift | Insats och upplåtelseavgift | Lån per lgh*** | Årsavgift exkl. varmvatten kr/år | Årsavgift exkl. varmvatten kr/mån | Årsavgift varmvatten kr/år**** |
|-------|---------|-------------------|------|-------------|--------------|------------------|--------------------------------|-------------------|--|---|--------------------------------------|
| 11001 | 3 rok | 69 m ² | M | 1,4591% | 2 110 000 kr | 785 000 kr | 2 895 000 kr | 931 500 kr | 52 955 kr | 4 413 kr | 1 750 kr |
| 11002 | 2 rok | 55 m ² | M | 1,1630% | 1 682 000 kr | 568 000 kr | 2 250 000 kr | 742 500 kr | 42 210 kr | 3 518 kr | 1 350 kr |
| 11101 | 3 rok | 69 m ² | | 1,4591% | 2 110 000 kr | 840 000 kr | 2 950 000 kr | 931 500 kr | 52 955 kr | 4 413 kr | 1 750 kr |
| 11102 | 3 rok | 82 m ² | | 1,7340% | 2 508 000 kr | 742 000 kr | 3 250 000 kr | 1 107 000 kr | 62 931 kr | 5 244 kr | 1 750 kr |
| 11103 | 2 rok | 49 m ² | | 1,0362% | 1 499 000 kr | 676 000 kr | 2 175 000 kr | 661 500 kr | 37 605 kr | 3 134 kr | 1 350 kr |
| 11104 | 2 rok | 54 m ² | | 1,1419% | 1 652 000 kr | 698 000 kr | 2 350 000 kr | 729 000 kr | 41 443 kr | 3 454 kr | 1 350 kr |
| 11105 | 1 rok | 33 m ² | | 0,6978% | 1 009 000 kr | 541 000 kr | 1 550 000 kr | 445 500 kr | 25 326 kr | 2 111 kr | 1 050 kr |
| 11201 | 3 rok | 69 m ² | | 1,4591% | 2 110 000 kr | 885 000 kr | 2 995 000 kr | 931 500 kr | 52 955 kr | 4 413 kr | 1 750 kr |
| 11202 | 3 rok | 82 m ² | | 1,7340% | 2 508 000 kr | 787 000 kr | 3 295 000 kr | 1 107 000 kr | 62 931 kr | 5 244 kr | 1 750 kr |
| 11203 | 2 rok | 49 m ² | | 1,0362% | 1 499 000 kr | 716 000 kr | 2 215 000 kr | 661 500 kr | 37 605 kr | 3 134 kr | 1 350 kr |
| 11204 | 2 rok | 54 m ² | | 1,1419% | 1 652 000 kr | 743 000 kr | 2 395 000 kr | 729 000 kr | 41 443 kr | 3 454 kr | 1 350 kr |
| 11205 | 1 rok | 33 m ² | | 0,6978% | 1 009 000 kr | 566 000 kr | 1 575 000 kr | 445 500 kr | 25 326 kr | 2 111 kr | 1 050 kr |
| 11301 | 3 rok | 69 m ² | | 1,4591% | 2 110 000 kr | 940 000 kr | 3 050 000 kr | 931 500 kr | 52 955 kr | 4 413 kr | 1 750 kr |
| 11302 | 3 rok | 82 m ² | | 1,7340% | 2 508 000 kr | 887 000 kr | 3 395 000 kr | 1 107 000 kr | 62 931 kr | 5 244 kr | 1 750 kr |
| 11303 | 2 rok | 49 m ² | | 1,0362% | 1 499 000 kr | 751 000 kr | 2 250 000 kr | 661 500 kr | 37 605 kr | 3 134 kr | 1 350 kr |
| 11304 | 2 rok | 53 m ² | | 1,1207% | 1 621 000 kr | 839 000 kr | 2 460 000 kr | 715 500 kr | 40 675 kr | 3 390 kr | 1 350 kr |
| 11305 | 1 rok | 33 m ² | | 0,6978% | 1 009 000 kr | 611 000 kr | 1 620 000 kr | 445 500 kr | 25 326 kr | 2 111 kr | 1 050 kr |
| 11401 | 3 rok | 69 m ² | | 1,4591% | 2 110 000 kr | 985 000 kr | 3 095 000 kr | 931 500 kr | 52 955 kr | 4 413 kr | 1 750 kr |
| 11402 | 3 rok | 82 m ² | | 1,7340% | 2 508 000 kr | 987 000 kr | 3 495 000 kr | 1 107 000 kr | 62 931 kr | 5 244 kr | 1 750 kr |
| 11403 | 2 rok | 49 m ² | | 1,0362% | 1 499 000 kr | 851 000 kr | 2 350 000 kr | 661 500 kr | 37 605 kr | 3 134 kr | 1 350 kr |
| 11404 | 2 rok | 53 m ² | | 1,1207% | 1 621 000 kr | 939 000 kr | 2 560 000 kr | 715 500 kr | 40 675 kr | 3 390 kr | 1 350 kr |
| 11405 | 1 rok | 33 m ² | | 0,6978% | 1 009 000 kr | 651 000 kr | 1 660 000 kr | 445 500 kr | 25 326 kr | 2 111 kr | 1 050 kr |
| 11501 | 3 rok | 69 m ² | | 1,4591% | 2 110 000 kr | 1 085 000 kr | 3 195 000 kr | 931 500 kr | 52 955 kr | 4 413 kr | 1 750 kr |
| 11502 | 3 rok | 82 m ² | | 1,7340% | 2 508 000 kr | 1 122 000 kr | 3 630 000 kr | 1 107 000 kr | 62 931 kr | 5 244 kr | 1 750 kr |
| 11503 | 2 rok | 49 m ² | | 1,0362% | 1 499 000 kr | 951 000 kr | 2 450 000 kr | 661 500 kr | 37 605 kr | 3 134 kr | 1 350 kr |
| 11504 | 2 rok | 53 m ² | | 1,1207% | 1 621 000 kr | 1 039 000 kr | 2 660 000 kr | 715 500 kr | 40 675 kr | 3 390 kr | 1 350 kr |
| 11505 | 1 rok | 33 m ² | | 0,6978% | 1 009 000 kr | 686 000 kr | 1 695 000 kr | 445 500 kr | 25 326 kr | 2 111 kr | 1 050 kr |
| 11601 | 3 rok | 69 m ² | | 1,4591% | 2 110 000 kr | 1 185 000 kr | 3 295 000 kr | 931 500 kr | 52 955 kr | 4 413 kr | 1 750 kr |
| 11602 | 3 rok | 82 m ² | | 1,7340% | 2 508 000 kr | 1 277 000 kr | 3 785 000 kr | 1 107 000 kr | 62 931 kr | 5 244 kr | 1 750 kr |
| 11603 | 2 rok | 49 m ² | | 1,0362% | 1 499 000 kr | 1 086 000 kr | 2 585 000 kr | 661 500 kr | 37 605 kr | 3 134 kr | 1 350 kr |
| 11604 | 2 rok | 53 m ² | | 1,1207% | 1 621 000 kr | 1 139 000 kr | 2 760 000 kr | 715 500 kr | 40 675 kr | 3 390 kr | 1 350 kr |

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN LUNAR VEGA

| Lghnr | Storlek | Boarea* | Mark | Andelstal** | Insats | Upplåtelseavgift | Insats och upplåtelseavgift | Lån per lgh*** | Årsavgift exkl. varmvatten kr/år | Årsavgift exkl. varmvatten kr/mån | Årsavgift varmvatten kr/år**** |
|-------|---------|--------------------|------|-------------|--------------|------------------|-----------------------------|----------------|----------------------------------|-----------------------------------|--------------------------------|
| 11605 | 1 rok | 33 m ² | | 0,6978% | 1 009 000 kr | 731 000 kr | 1 740 000 kr | 445 500 kr | 25 326 kr | 2 111 kr | 1 050 kr |
| 11701 | 3 rok | 69 m ² | | 1,4591% | 2 110 000 kr | 1 315 000 kr | 3 425 000 kr | 931 500 kr | 52 955 kr | 4 413 kr | 1 750 kr |
| 11702 | 3 rok | 82 m ² | | 1,7340% | 2 508 000 kr | 1 437 000 kr | 3 945 000 kr | 1 107 000 kr | 62 931 kr | 5 244 kr | 1 750 kr |
| 11703 | 2 rok | 49 m ² | | 1,0362% | 1 499 000 kr | 1 236 000 kr | 2 735 000 kr | 661 500 kr | 37 605 kr | 3 134 kr | 1 350 kr |
| 11704 | 2 rok | 53 m ² | | 1,1207% | 1 621 000 kr | 1 259 000 kr | 2 880 000 kr | 715 500 kr | 40 675 kr | 3 390 kr | 1 350 kr |
| 11705 | 1 rok | 33 m ² | | 0,6978% | 1 009 000 kr | 766 000 kr | 1 775 000 kr | 445 500 kr | 25 326 kr | 2 111 kr | 1 050 kr |
| 11801 | 4 rok | 101 m ² | | 2,1358% | 3 089 000 kr | 1 506 000 kr | 4 595 000 kr | 1 363 500 kr | 77 513 kr | 6 459 kr | 2 050 kr |
| 11802 | 3 rok | 69 m ² | | 1,4591% | 2 110 000 kr | 1 485 000 kr | 3 595 000 kr | 931 500 kr | 52 955 kr | 4 413 kr | 1 750 kr |
| 11803 | 2 rok | 47 m ² | | 0,9939% | 1 437 000 kr | 1 158 000 kr | 2 595 000 kr | 634 500 kr | 36 070 kr | 3 006 kr | 1 350 kr |
| 11804 | 1 rok | 33 m ² | | 0,6978% | 1 009 000 kr | 841 000 kr | 1 850 000 kr | 445 500 kr | 25 326 kr | 2 111 kr | 1 050 kr |
| 21001 | 2 rok | 40 m ² | M | 0,8458% | 1 223 000 kr | 727 000 kr | 1 950 000 kr | 540 000 kr | 30 698 kr | 2 558 kr | 1 350 kr |
| 21002 | 3 rok | 69 m ² | M | 1,4591% | 2 110 000 kr | 685 000 kr | 2 795 000 kr | 931 500 kr | 52 955 kr | 4 413 kr | 1 750 kr |
| 21101 | 3 rok | 68 m ² | | 1,4379% | 2 080 000 kr | 770 000 kr | 2 850 000 kr | 918 000 kr | 52 187 kr | 4 349 kr | 1 750 kr |
| 21102 | 3 rok | 82 m ² | | 1,7340% | 2 508 000 kr | 742 000 kr | 3 250 000 kr | 1 107 000 kr | 62 931 kr | 5 244 kr | 1 750 kr |
| 21103 | 2 rok | 49 m ² | | 1,0362% | 1 499 000 kr | 761 000 kr | 2 260 000 kr | 661 500 kr | 37 605 kr | 3 134 kr | 1 350 kr |
| 21104 | 2 rok | 54 m ² | | 1,1419% | 1 652 000 kr | 773 000 kr | 2 425 000 kr | 729 000 kr | 41 443 kr | 3 454 kr | 1 350 kr |
| 21105 | 1 rok | 34 m ² | | 0,7190% | 1 040 000 kr | 455 000 kr | 1 495 000 kr | 459 000 kr | 26 094 kr | 2 174 kr | 1 050 kr |
| 21201 | 3 rok | 68 m ² | | 1,4379% | 2 080 000 kr | 815 000 kr | 2 895 000 kr | 918 000 kr | 52 187 kr | 4 349 kr | 1 750 kr |
| 21202 | 3 rok | 82 m ² | | 1,7340% | 2 508 000 kr | 787 000 kr | 3 295 000 kr | 1 107 000 kr | 62 931 kr | 5 244 kr | 1 750 kr |
| 21203 | 2 rok | 49 m ² | | 1,0362% | 1 499 000 kr | 796 000 kr | 2 295 000 kr | 661 500 kr | 37 605 kr | 3 134 kr | 1 350 kr |
| 21204 | 2 rok | 54 m ² | | 1,1419% | 1 652 000 kr | 818 000 kr | 2 470 000 kr | 729 000 kr | 41 443 kr | 3 454 kr | 1 350 kr |
| 21205 | 1 rok | 34 m ² | | 0,7190% | 1 040 000 kr | 485 000 kr | 1 525 000 kr | 459 000 kr | 26 094 kr | 2 174 kr | 1 050 kr |
| 21301 | 3 rok | 68 m ² | | 1,4379% | 2 080 000 kr | 870 000 kr | 2 950 000 kr | 918 000 kr | 52 187 kr | 4 349 kr | 1 750 kr |
| 21302 | 3 rok | 82 m ² | | 1,7340% | 2 508 000 kr | 887 000 kr | 3 395 000 kr | 1 107 000 kr | 62 931 kr | 5 244 kr | 1 750 kr |
| 21303 | 2 rok | 49 m ² | | 1,0362% | 1 499 000 kr | 831 000 kr | 2 330 000 kr | 661 500 kr | 37 605 kr | 3 134 kr | 1 350 kr |
| 21304 | 2 rok | 53 m ² | | 1,1207% | 1 621 000 kr | 914 000 kr | 2 535 000 kr | 715 500 kr | 40 675 kr | 3 390 kr | 1 350 kr |
| 21305 | 1 rok | 33 m ² | | 0,6978% | 1 009 000 kr | 561 000 kr | 1 570 000 kr | 445 500 kr | 25 326 kr | 2 111 kr | 1 050 kr |
| 21401 | 3 rok | 68 m ² | | 1,4379% | 2 080 000 kr | 915 000 kr | 2 995 000 kr | 918 000 kr | 52 187 kr | 4 349 kr | 1 750 kr |
| 21402 | 3 rok | 82 m ² | | 1,7340% | 2 508 000 kr | 987 000 kr | 3 495 000 kr | 1 107 000 kr | 62 931 kr | 5 244 kr | 1 750 kr |
| 21403 | 2 rok | 49 m ² | | 1,0362% | 1 499 000 kr | 931 000 kr | 2 430 000 kr | 661 500 kr | 37 605 kr | 3 134 kr | 1 350 kr |
| 21404 | 2 rok | 53 m ² | | 1,1207% | 1 621 000 kr | 1 014 000 kr | 2 635 000 kr | 715 500 kr | 40 675 kr | 3 390 kr | 1 350 kr |
| 21405 | 1 rok | 33 m ² | | 0,6978% | 1 009 000 kr | 601 000 kr | 1 610 000 kr | 445 500 kr | 25 326 kr | 2 111 kr | 1 050 kr |
| 21501 | 3 rok | 68 m ² | | 1,4379% | 2 080 000 kr | 995 000 kr | 3 075 000 kr | 918 000 kr | 52 187 kr | 4 349 kr | 1 750 kr |
| 21502 | 3 rok | 82 m ² | | 1,7340% | 2 508 000 kr | 1 122 000 kr | 3 630 000 kr | 1 107 000 kr | 62 931 kr | 5 244 kr | 1 750 kr |
| 21503 | 2 rok | 49 m ² | | 1,0362% | 1 499 000 kr | 996 000 kr | 2 495 000 kr | 661 500 kr | 37 605 kr | 3 134 kr | 1 350 kr |

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN LUNAR VEGA

| Lghnr | Storlek | Boarea* | Mark | Andelstal** | Insats | Upplåtelseavgift | Insats och upplåtelseavgift | Lån per lgh*** | Årsavgift exkl. varmvatten kr/år | Årsavgift exkl. varmvatten kr/mån | Årsavgift varmvatten kr/år**** |
|--------------|---------------|----------------------------|------|------------------|-----------------------|----------------------|-----------------------------|----------------------|----------------------------------|-----------------------------------|--------------------------------|
| 21504 | 2 rok | 53 m ² | | 1,1207% | 1 621 000 kr | 1 114 000 kr | 2 735 000 kr | 715 500 kr | 40 675 kr | 3 390 kr | 1 350 kr |
| 21505 | 1 rok | 33 m ² | | 0,6978% | 1 009 000 kr | 636 000 kr | 1 645 000 kr | 445 500 kr | 25 326 kr | 2 111 kr | 1 050 kr |
| 21601 | 3 rok | 68 m ² | | 1,4379% | 2 080 000 kr | 1 070 000 kr | 3 150 000 kr | 918 000 kr | 52 187 kr | 4 349 kr | 1 750 kr |
| 21602 | 3 rok | 81 m ² | | 1,7128% | 2 477 000 kr | 1 308 000 kr | 3 785 000 kr | 1 093 500 kr | 62 164 kr | 5 180 kr | 1 750 kr |
| 21603 | 2 rok | 49 m ² | | 1,0362% | 1 499 000 kr | 1 096 000 kr | 2 595 000 kr | 661 500 kr | 37 605 kr | 3 134 kr | 1 350 kr |
| 21604 | 2 rok | 53 m ² | | 1,1207% | 1 621 000 kr | 1 214 000 kr | 2 835 000 kr | 715 500 kr | 40 675 kr | 3 390 kr | 1 350 kr |
| 21605 | 1 rok | 33 m ² | | 0,6978% | 1 009 000 kr | 681 000 kr | 1 690 000 kr | 445 500 kr | 25 326 kr | 2 111 kr | 1 050 kr |
| 21701 | 3 rok | 68 m ² | | 1,4379% | 2 080 000 kr | 1 215 000 kr | 3 295 000 kr | 918 000 kr | 52 187 kr | 4 349 kr | 1 750 kr |
| 21702 | 3 rok | 81 m ² | | 1,7128% | 2 477 000 kr | 1 468 000 kr | 3 945 000 kr | 1 093 500 kr | 62 164 kr | 5 180 kr | 1 750 kr |
| 21703 | 2 rok | 49 m ² | | 1,0362% | 1 499 000 kr | 1 236 000 kr | 2 735 000 kr | 661 500 kr | 37 605 kr | 3 134 kr | 1 350 kr |
| 21704 | 2 rok | 53 m ² | | 1,1207% | 1 621 000 kr | 1 334 000 kr | 2 955 000 kr | 715 500 kr | 40 675 kr | 3 390 kr | 1 350 kr |
| 21705 | 1 rok | 33 m ² | | 0,6978% | 1 009 000 kr | 716 000 kr | 1 725 000 kr | 445 500 kr | 25 326 kr | 2 111 kr | 1 050 kr |
| 21801 | 2 rok | 54 m ² | | 1,1419% | 1 652 000 kr | 1 198 000 kr | 2 850 000 kr | 729 000 kr | 41 443 kr | 3 454 kr | 1 350 kr |
| 21802 | 3 rok | 68 m ² | | 1,4379% | 2 080 000 kr | 1 515 000 kr | 3 595 000 kr | 918 000 kr | 52 187 kr | 4 349 kr | 1 750 kr |
| 21803 | 2 rok | 44 m ² | | 0,9304% | 1 346 000 kr | 1 304 000 kr | 2 650 000 kr | 594 000 kr | 33 768 kr | 2 814 kr | 1 350 kr |
| 21804 | 2 rok | 47 m ² | | 0,9939% | 1 437 000 kr | 1 298 000 kr | 2 735 000 kr | 634 500 kr | 36 070 kr | 3 006 kr | 1 350 kr |
| 21805 | 1 rok | 32 m ² | | 0,6767% | 979 000 kr | 816 000 kr | 1 795 000 kr | 432 000 kr | 24 559 kr | 2 047 kr | 1 050 kr |
| Avrundning | | | | | | | | 1 500 kr | | | |
| Summa | 83 lgh | 4 729 m² | | 100,0000% | 144 636 000 kr | 77 749 000 kr | 222 385 000 kr | 63 843 000 kr | 3 629 304 kr | 302 442 kr | 120 750 kr |

Respektive bostadsrättshavare skall teckna eget abonnemang och svara för kostnaden för följande som inte ingår i årsavgiften:

Hushållsel, hemförsäkring och kabel-TV/bredband.

Kostnad för ev. parkerings- och garageplats ingår inte heller i årsavgiften.

M= Mark ingår i bostadsrätten för angivna lägenheter. I övriga bostadsrätter ingår balkong eller terrass i lägenheten. Omfattning framgår av upplåtelseavtal.

Alla lägenheter har förråd som ingår i bostadsrätten, samtliga förråd är belägna i lägenheten.

* Angiven boarea är uppmätt på ritning enligt gällande mätregler SS 21054:2009, varför vissa mindre förändringar av lägenheternas area kan förekomma. Med mindre förändringar avses högst 4 % och för mindre avvikelser än 4 %, sker ingen justering av andelstal, årsavgifter och insatser.

** Andelstalen beräknas genom bostadsrättens boarea/total boarea och är avrundade till fyra decimaler.

*** Föreningens lån fördelade per lägenhet utifrån andelstal.

**** Varmvattenförbrukning är baserad på en uppskattad kostnad för varje lägenhetstyp, debitering kommer att ske efter faktiskt förbrukning.

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN LUNAR VEGA

6 EKONOMISK PROGNOIS

PROGNOSFÖRUTSÄTTNINGAR:

| | | | | | |
|---|----------------------|---|-------|--------------------------------|-------|
| Antal bostadsrättslägenheter: | 83 st | Inflation per år: | 2,00% | Höjning av ränta fr.o.m. år 3: | 1,22% |
| BOA: | 4 729 m ² | Höjning av årsavgifter per år fr.o.m. år 2: | 2,00% | | |
| Genomsnittlig ränta inkl. reserv år 1-2: | 3,64% | Höjning av hyror per år fr.o.m. år 2: | 2,00% | | |
| Genomsnittlig ränta inkl. reserv år 3-16: | 4,86% | | | | |

| ÅR: | | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 11 | 16 |
|---|------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| UTBETALNINGAR EXKL. AVSÄTTNINGAR | | | | | | | | | |
| Räntor | tkr | -2 324 | -2 312 | -3 072 | -3 056 | -3 041 | -3 025 | -2 943 | -2 852 |
| Amorteringar | tkr | -319 | -319 | -319 | -319 | -319 | -326 | -361 | -396 |
| Driftskostnader inkl. övriga kostnader | tkr | -1 403 | -1 431 | -1 460 | -1 489 | -1 519 | -1 549 | -1 710 | -1 888 |
| Fastighetsavgift bostäder | tkr | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | -178 |
| SUMMA UTBETALNINGAR | | -4 046 | -4 062 | -4 851 | -4 864 | -4 879 | -4 900 | -5 014 | -5 314 |
| INBETALNINGAR | | | | | | | | | |
| Årsavgift lägenheter* | tkr | 3 629 | 3 702 | 3 776 | 3 851 | 3 928 | 4 007 | 4 424 | 4 885 |
| Årsavgifter varmvatten | tkr | 121 | 123 | 126 | 128 | 131 | 133 | 147 | 163 |
| Övriga intäkter | tkr | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| SUMMA INBETALNINGAR | | 3 750 | 3 825 | 3 902 | 3 980 | 4 059 | 4 140 | 4 571 | 5 047 |
| Likviditetsreserv** | tkr | 3 717 | | | | | | | |
| KASSABEHÅLLNING | tkr | 3 421 | 3 184 | 2 235 | 1 350 | 531 | -229 | -3 091 | -4 434 |
| varav ackumulerad fondavsättning till fastighetsunderhåll | tkr | -189 | -378 | -567 | -757 | -946 | -1 135 | -2 081 | -3 027 |
| Basen för avskrivningen beräknas till 1 % av byggnadens värde då kostnaden för respektive komponent inte är känd vid kalkylens upprättande. | | | | | | | | | |
| Avskrivning byggnad*** | tkr | -1 857 | -1 857 | -1 857 | -1 857 | -1 857 | -1 857 | -1 857 | -1 857 |
| Bokföringsmässigt resultat**** | tkr | -2 023 | -2 153 | -3 054 | -3 179 | -3 303 | -3 425 | -4 019 | -4 754 |

* Årsavgift lägenheter kan behöva höjas ytterligare år 3 med anledning av prognostiserade räntehöjning år 3 samt för fastighetsavgiften år 16 för att tillfullo täcka fondavsättning till fastighetsunderhåll.

** Avser att täcka räntekostnaderna utifrån prognostiserad snittränta från år 3-16.

*** Avskrivningen för löpande räkenskapsår enligt 1 % av byggnadens värde. Avskrivningen resulterar i att föreningen bokföringsmässigt redovisar ett årligt underskott vilket inte har någon påverkan på föreningens likviditet (kassabehållning), ekonomiska hållbarhet och därmed inte heller på årsavgiften.

**** Det bokföringsmässiga resultatet utgör differensen mellan ovan redovisade inbetalningar, räntor, driftskostnader, fastighetsavgift, avskrivning samt fondavsättning till fastighetsunderhåll.

7 KÄNSLIGHETSANALYS

RÄNTESCENARIOS

Snittränta år 1-2 enligt ekonomisk prognos ca 3,64%

Snittränta år 3-16 enligt ekonomisk prognos ca 4,86%

Erforderliga årsavgifter enligt ekonomisk prognos respektive vid en procentenhet högre eller lägre ränta:

| ÅR: | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 11 | 16 |
|--------------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
| 1 %-enhet lägre ränta | 735 kr/m ² | 739 kr/m ² | 742 kr/m ² | 746 kr/m ² | 750 kr/m ² | 916 kr/m ² | 941 kr/m ² | 1 005 kr/m ² |
| Ränta enligt ekonomisk prognos | 870 kr/m ² | 873 kr/m ² | 1 039 kr/m ² | 1 041 kr/m ² | 1 044 kr/m ² | 1 048 kr/m ² | 1 069 kr/m ² | 1 129 kr/m ² |
| 1 %-högre ränta | 1 005 kr/m ² | 1 007 kr/m ² | 1 010 kr/m ² | 1 012 kr/m ² | 1 015 kr/m ² | 1 180 kr/m ² | 1 197 kr/m ² | 1 253 kr/m ² |

INFLATIONSSCENARIOS

Inflation enligt ekonomisk prognos 2,00%

Erforderliga årsavgifter enligt ekonomisk prognos respektive vid en procentenhet högre eller lägre ränta:

| ÅR: | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 11 | 16 |
|------------------------------------|-----------------------|-----------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
| 1 %-enhet lägre inflation | 870 kr/m ² | 870 kr/m ² | 1 036 kr/m ² | 1 038 kr/m ² | 1 041 kr/m ² | 1 045 kr/m ² | 1 066 kr/m ² | 1 125 kr/m ² |
| Inflation enligt ekonomisk prognos | 870 kr/m ² | 873 kr/m ² | 1 039 kr/m ² | 1 041 kr/m ² | 1 044 kr/m ² | 1 048 kr/m ² | 1 069 kr/m ² | 1 129 kr/m ² |
| 1 %-högre inflation | 870 kr/m ² | 876 kr/m ² | 1 042 kr/m ² | 1 045 kr/m ² | 1 047 kr/m ² | 1 051 kr/m ² | 1 073 kr/m ² | 1 134 kr/m ² |

EXEMPEL FÖRÄNDRING ÅRSavgIFT ÅR 1 FÖR LÄGENHET PÅ 82 m²

| | Per år | Per månad |
|---|------------|-----------|
| Vid 1 % lägre ränta minskar årsavgiften med | -11 070 kr | -923 kr |
| Vid 1 % högre ränta ökar årsavgiften med | 11 070 kr | 923 kr |
| Vid 2 % högre ränta ökar årsavgiften med | 22 141 kr | 1 845 kr |
| Vid 3 % högre ränta ökar årsavgiften med | 33 211 kr | 2 768 kr |

8 NYCKELTAL

| | kr/kvm* | |
|---|-----------|-----|
| Anskaffningskostnad | 60 526 kr | |
| Föreningens lån och belåningsgrad | 13 500 kr | 22% |
| Insats och upplåtelseavgift i snitt | 47 026 kr | |
| Årsavgift i snitt | 767 kr | |
| Driftskostnader | 297 kr | |
| Amortering** | 74 kr | |
| Avsättning fastighetsunderhåll | 40 kr | |
| Avskrivningar | 393 kr | |
| Kassaflöde*** | 723 kr | |
| Avsättning fastighetsunderhåll och amortering** | 114 kr | |

* Avser upplåten boarea

** Avser beräknat snittvärde utifrån prognos år 1-16

*** 40 kr avser årlig avsättning fastighetsunderhåll och 786 kr avser likviditetsreserv som ska täcka räntekostnaderna utifrån prognostiserad snittränta från år 3-16.

Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3:e kap. 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Lunar Vega med org.nr 769640-2325, får härmed avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifter som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss.

I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar.

Föreningen har i planen kalkylerat med att årsavgifterna ska täcka räntekostnader, amortering, avsättningar till yttre fonden och övriga driftkostnader. Eventuell förändring av dessa räntor och avgifter vid tidpunkten för utbetalningen av lånen kommer att påverka föreningens kostnader. Skillnaden mellan beräknade avskrivningar och beräknad amortering kan göra att det uppstår bokföringsmässiga underskott. Underskotten påverkar inte föreningens likviditet, och med beaktande av att, avsättning görs för yttre underhåll, de boende svarar för inre underhållet, det finns en buffert i ränteberäkningen och att lånen amorteras från år 1 bedömer vi planen som hållbar.

Lägenheterna är placerade så att ändamålsenlig samverkan kan ske mellan lägenheterna.

Förutsättningarna för registrering enligt 1 kap. 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

Med anledning av att det rör sig om nyproduktion varvid ett flertal kontrollinstanser existerar har något platsbesök av oss inte ansetts erforderligt då det inte kan antas tillföra något av betydelse för granskningen.

Beräknad slutlig anskaffningskostnad för föreningens fastighetsförvärv har angivits i den ekonomiska planen.

Vi bedömer att lägenheterna kan upplåtas med hänsyn till ortens bostadsmarknad.

På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder.

De underlag som legat till grund för granskningen redovisas i bilaga 1.

Enligt digital signering

Per Envall
Civilekonom
Gar-Bo Besiktning AB

Maximilian Eldberg
Jur kand
Gar-Bo Besiktning AB

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer. Intygsgivarna omfattas av ansvarsförsäkring.

Bilaga 1

Handlingar vilka legat till grund för aktuellt intyg:

Ekonomisk plan dat enligt digital signering
Stadgar för Föreningen registrerade 2021-08-03
Registreringsbevis
Beslut om bygglov dat. 2021-10-06
Köpeavtal dat. 2023-03-01
Aktieöverlåtelseavtal dat. 2023-01-01
Totalentreprenadavtal AB dat. 2021-09-15
Överlåtelse av ovan totalentreprenadavtal dat. 2023-03-01
Offert för finansieringen av Föreningen dat. 2022-12-14 samt accept av offert dat. 2023-02-22
Förtidsbindning av två av föreningens långfristiga lån dat. 2022-12-14 med utbetalning 2024-01-15
Garanti och utfästelse dat. 2023-03-01
Beräkning av taxeringsvärde
Utdrag ur fastighetsregistret



Verifikat

Transaktion 09222115557488604812

Dokument

Brf Lunar Vega Ek plan

Huvuddokument

12 sidor

Startades 2023-03-09 12:40:29 CET (+0100) av Per Envall
(PE)

Färdigställt 2023-03-13 10:32:16 CET (+0100)

Signerande parter

Per Envall (PE)

GarBo

per.envall@gar-bo.se

+46706647348

Signerade 2023-03-13 10:32:16 CET (+0100)

Maximilian Eldberg (ME)

max.eldberg@gar-bo.se

Signerade 2023-03-13 10:18:32 CET (+0100)

Kjell Thornblad (KT)

kjell.thornblad@gmail.com

Signerade 2023-03-13 09:45:58 CET (+0100)

Reinhold Jonsson (RJ)

reinhold.jonsson@gmail.com

Signerade 2023-03-09 17:44:49 CET (+0100)

Nils Pers (NP)

Personnummer 6011147235

nils.pers@hyttbacken.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Per
Nils Emanuel Pers"

Signerade 2023-03-12 14:28:39 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

